



Basauri udalerria bizitegi- merkatuko tentsio-eremu izendatzeko hasierako justifikazio-memoria

2025eko azaroa

Egilea:

 **Eikertalde**

AURKIBIDEA

0.	ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA	3
1.	SARRERA	4
2.	DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA	7
3.	TENTSIO-EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA	18
4.	PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENAREN EGUTEGIA	19
5.	ONDORIOAK	26

0.- ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA

Memoria honen esparru juridikoa honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearena;
- Ekainaren 18ko 3/2015 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena;
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-mailako arau eta xedapenen multzoa;
- Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak ezarritako prozedura, Basauriko Udalari bidalia eta Etxebizitzaren Euskal Behatokia argitaratua, eta "EAEn etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuak izendatzea arautzen duena" dokumentuan definitua

Eskumen-esparruari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuari buruzko abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan.

Udalerriek etxebizitzaren arloan duten eskumenari dagokionez, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua ezartzen du udalerriek eskumen propio gisa baliatuko dituztela, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legeriaren arabera, honako hauek:

- Hirigintza-plangintza, -kudeaketa, -gauzatzea eta -diziplina.
- Ondare historikoa babestea eta kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitza sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasunaren irizpideei jarraiki.
- Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea.

Era berean, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, 17. artikuluan, udalerrien eskumen propio gisa ezartzen ditu

7) Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa.

9) Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, exekuzioa eta diziplina.

1.- SARRERA

Justifikazio-memoria honen xedea da diagnostikoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak modu ordenatuan azaltzea (**Basauriko udalerria tentsio-eremu izendatzeko diagnostikoa. 2025eko martxoa**), Basauriko udalerria osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko eta 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan aurreikusitako inguruabarren batekin edo batzuekin lotzeko; izan ere, eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko aukera ematen dute.

Inguruabar horiek aurrez ziurtatuta daude, **Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren** (Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren mendekoa) txostenetan. Horietan zehazten denez, etxebizitza-eskubideari buruzko **maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3. artikulua** eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu gisa izendatzeko zehazten dituen **irizpideetako bat betetzen du Basauri udalerriak**, zehazki:

Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan dituen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

Adierazle hori egiteko, ez dago udalerri mailako informazio zehatzik haien etxebizitza ordaintzeko hipoteka bat amortizatzen ari diren familien hipoteka-kargari buruz. Hortaz, alokairuan dauden familien ahalegin ekonomikoan oinarritu dugu analisia. Honako formularen bidez aztertu dugu:

$$\text{Alokairu-errenta} + \text{hornigaien gastuak} > \text{famiiliaren diru-sarreraren \% 30}$$

Bigarren adierazle honetan 2022ko datu estatistikoetara jo behar izan dugu. Izan ere, Errenta pertsonalari eta familiarrari buruzko Eustaten estatistikak, gaur egun argitaratuta dagoenak, ez du geroagoko informaziorik eskaintzen. Eta udalerri bakoitzeko batez besteko errenta erabilgarriaren datua aukeratu dugu¹. Adierazle hori osatzeko udalerriko familia guztien batez besteko errenta erabilgarria hartzen da kontuan, ez soilik alokairuan bizi diren eta normalean batezbestekoa baino diru-sarreraren maila baxuagoa duten pertsonena eta familiena. **Adierazlea batez beste % 30,8koa da Basaurin, eta, beraz, familien batez besteko ahaleginaren % 30eko kota gainditzen du.**

¹ Koherentzia metodologikoa mantentzeko, 2022ko AMEko alokairu-errentaren datua erabili dugu (eta ez 2023koa, eskuragarri dagoen arren) ahalegin ekonomikoa kalkulatzeko orduan. Era berean, Eustaten 2022ko Familiako Aurrekontuen Estatistikak ematen duen hornigaien gastuen datua erabili dugu. Urtero gordailutzen diren fidantzei lotutako batez besteko errentaren datua eskuragarri ez duten udalerrien kasuan, falta den datua indarrean dauden kontratu guztien batez besteko errentarekin erabili dugu, eta udalerri hori izartxo batekin markatu dugu.

Beraz, Basauriko udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko behar diren legezko irizpideak betetzen direla ziurtatzen dute memoria honi atxikitako diagnostikoan jasotako datuek. Gainera, dokumentu horrek honakoak aztertzeko aukera ematen du: azken urteetan Basaurin eta inguruan gertatu diren dinamika demografikoak eta mugikortasun-dinamikak; etxebizitzaren prezioen bilakaera (erosketa eta alokairua); familien egoera sozioekonomikoa; eta etxebizitza eskuragarria behar duten taldeen konfigurazioa eta dimentsionamendua.

Hori guztia oinarri hartuta, eta sistematizatutako datu-sorta zabalarekin agerian geratu den bezala, egiaztatu da Basauri udalerrri osoan etxebizitza gutxiegi eskaintzeko arrisku berezia dagoela biztanle egoiliarrentzat, etxeko unitate berriak eratzea barne, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Horrela, eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza nahikoa ez izatearen egoera hori, modalitate guztietan, zuzentze aldera, memoria honek 12/2023 Legean bizitegi-merkatuko tentsio-eremuetarako aurreikusitako ondorioak aplikatzeko eskatuko du azken zatian.

Halaber, 3 urteko epean garatu beharreko neurri espezifikoaren plana eta kronograma onartzea eskatuko du, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan estuan eta eskumenak koordinatuta, Basauriko etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu irmoan handitzeko. "Basauri tentsio-eremu izendatzeko Etxebizitza Plana. 2025eko azaroa" dokumentuan garatuta dago neurrien plan hori. Justifikazio-memoria honen 4. atalean, plan horren laburpen bat azaltzen da.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapenaren indarraldiari dagokionez (3 urte), bai eta ezarritako neurrien plan espezifikoaren indarraldiari dagokionez ere, zenbatetsiak izanez gero, 2026 urtea hasi ondoren abiatuko litzatekeela ulertzen da, Etxebizitza Ministerioak emandako ebazpena argitaratzearekin batera, eta, beraz, haren ondorioak 2029. urtera arte luzatuko lirateke.

Bestalde, memoria honetan jasotzen da **edukitzaile handiaren definizio zehatza** egin behar dela, bizitegi-erabilerarako 5 higiezin edo gehiago dituzten jabeek ezar ditzaketen prezioen neurriak finkatzeko. Agerikoa da horrek eragina izan dezakeela alokairu-merkatuko prezioen konfigurazioan, Basaurin ia etxebizitza-eskaintzarik ez dagoelako eta azken urteotan nabarmen murriztu delako.

Gainera, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapen-data iristen denean, Basauriko udalerrirako prezioen erreferentzia-indizeen sistema onartuta ez badago, 17.6 artikulua aplikatzea eskatzen da.

"HELen 17. artikuluko 6. eta 7. idatz-zati berrien arabera, etxebizitza tentsio-eremu batean kokatzen denean, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin izango du gainditu etxebizitza berean azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtero eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, edo erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga. Hala ere, azken aukera hori ez da aplikatuko aipatutako indize-sistema onartu arte (HELen 7. xedapen iragankor berria)".²

Interpretazio hori hainbat doktrina-artikuluk³ eta beste autonomia-erkidego batzuek⁴ dagoeneko ezarritako jardunbideak babesten dute. Horien arabera, errentatzailea edukitzaile handia den alokairu-kontratuei aplikatu beharreko errenta 17.6 edo 17.7 artikulua aplikatzearen ondoriozko txikiena izango da, eta horrek agerian uzten du horietako lehena edukitzaile handiei ere aplikatu behar zaiela.

Halaber, beharrezkoa da **azken 5 urtetan alokairuan egon ez diren** eta orain merkatura atera daitezkeen etxebizitzentzako errentak kontrolatzeko neurriak aplikatzea, eskaintzaren eta eskariaren artean desoreka handia baitago eta horrek alokairuaren prezioak azkar igotzea baitakar. Etxebizitza horietako asko egun hutsik egongo direnez, Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen babespean tentsio handiko eremu izendatzeko neurri aplikagarriez gain, Euskadin indarrean dagoen esparrua ere aintzat hartu behar da, hutsik dauden etxebizitzak alokairu eskuragarria bideratzeko.

Etxebizitza horien kasuan, ezin da eskatu HELen 17.6 artikulua aplikazio orokorra; izan ere, alokairu berria zehazteko loteslea den 5 urteko aldian ez dira errentan egon, baina prezioen erreferentzia-sistema aplikatu beharko dute kontratu berria indize-sistema hori onartu ondoren egiten bada.

² Etxebizitzaren Lege berria 6 gaketan | Garrigues

³ Actualidad Jurídica Uría Menéndez, 62, 2023ko urria, 93-111. orr. 12/2023 LEGEA, MAIATZAREN 24KOA, ETXEBIZITZA ESKUBIDEARENA. Iván Abad Lloria eta Carlos Lora González. Uría Menéndez-eko (Madril) Merkataritza Arloko abokatuak.

104. orr. "HELen 17.7 artikuluko berriak bere aurreikuspenak "aurreko atalean aurreikusitakoari kalterik egin gabe" direla dioen aipamenaren arabera, errentatzailea Edukitzaile Handia denean, BMTEn kokatutako etxebizitzaren kontratuen errenta muga bikoitz bati lotuta egongo da, hau da, ezin izango da 17.6 artikuluko berriaren aurreikusitakoaren arabera aplikatzen dena baino handiagoa izan (azken bost urteetan indarrean egon den azken errenta, urteko eguneratze-klausula aplikatu ondoren, edo % 10era arteko igoera, lehen aipatutako baldintzaren bat betetzen bada), ezta erreferentziazko prezioen indizeen sistema aplikatzearen ondoriozkoa ere (sortu ondoren). Hau da, bietako txikiena izan beharko da".

⁴ Nafarroako Foru Erkidegoa Etxebizitza. Errentatzailea Edukitzaile Handia denean errentamendu-kontratuak arautzeki buruzko informazioa herriarrei.

Hiri Errentamenduen Legearen arabera, (17. artikulua, 6. eta 7. paragrafoak), higieztina tentsio-eremuan kokatzen den etxebizitzaren alokairu-kontratu berrietan, hitzartutako errentak ezin izango du gainditu azken bost urteetan etxebizitza berean indarrean egon den kontratuaren azken errenta.

Horrez gain, tentsio-eremuan egiten diren kontratu berrietan, azken bost urteetan indarrean egon ez bada kontraturik eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada, hitzartutako errentak ezin izango du gainditu erreferentziazko prezioen indizearen sistemak ezarritako gehieneko muga".

Merkatuko Tentsio-eremu izendatzeko prozesua. Nola arautzen dira errentamendu-kontratuak? - navarra.es

2.- DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Prestaketa-fasean bildutako adierazleen, informazioen eta gainerako elementuen zerrenda zehatza modu sistematizatuan aurkezten da diagnostikoan bertan; horrez gain, dokumentu horrek, ondorioen azken atal espezifiko bat ere jasotzen du.

Horrenbestez, memoria honetan Etxebizitzari buruzko 12/2023 Legeak 18.2.a) artikuluan berariaz eskatzen dituen adierazleak nabarmentzen dira:

- hainbat motatako etxebizitzaren alokairuko eta salmentako prezioen adierazleak, eta denboran zehar izan duten bilakaera; prezioen igoeraren bilakaeraren arrazoiak, batez ere biztanleen mugikortasun-joerak eraginda, bereziki, lehenengo etxebizitza behar duten gazten mugikortasunak.
- etxekoen unitate egoiliarrek duten errenta-mailaren adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egokia izateko familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera ematen dutenak.
- eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak, edozein modalitatetan, eta, nolabait ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere

Dinamika demografikoak

Egindako diagnostikoaren bereizgarri nagusietako bat lot daiteke Basauriko biztanleriak XXI. mende hasieratik beheranzko joera izatearekin. Hala, Basauriko biztanleria % 10,5 murriztu da 2001etik; Bilbo Handikoa baino beherakada askoz ere handiagoa. Hortaz, 2001ean baino 4.747 biztanle gutxiago daude; 40.449 pertsona 2024an.

Populazio-galeraren prozesu hori aldi berean hainbat herrik izandakoaren parekoa da, historikoki industria-jarduerari eustearekin eta lan-arrazoiengatik beste probintzia batzuetatik etorritako biztanleak etortzearekin lotu baitzuten populazioaren hazkundera. Birmoldaketa-prozesu horren ondorioz, 2001-2024 aldi berean, ondoan dagoen Galdakaok 4.554 biztanle galdu zituen, eta Ezkerraldean Santurtzik, Portugaletetik eta Sestaok 1.423, 6.076 eta 4.018 biztanle galdu zituzten, hurrenez hurren.

Hala ere, ikusitako joera hori desberdina da EAEko gainerako udalerriekin eta Basauriren inguruko beste udalerri batzuekin alderatuz gero, eta, beraz, Euskadin, Bizkaian eta Bilbo Handian ez da biztanleria murriztu eta, Bizkaian eta Euskadin, neurriz bada ere, handitu egin da, eta horrek immigrazioaren ekarpen positiboan pentsarazten du.

Hala, Basauriren kasuan, atzerrian jaiotako pertsonak 2001ean 603 izatetik 2024an 5.085 izatera igaro dira. Hau da, % 743 igo dira XXI. mendearen hasieratik. Ehuneko hori Euskadi, Bizkaia eta Bilbo Handikoa baino altuagoa da.

Etorkinen ekarpena gorabehera, udalerriko profil demografikoak zahartze-joera erakusten du. 2001ean 65 urtetik gorako pertsonak ez ziren biztanleriaren % 20 ere. Hala ere, 2024an zifra hori ia % 30era iritsi zen.

Modu koherentean, bakarrik bizi diren pertsonen ehunekoa, horietako asko adinekoak, modu estrukturalean hazi da eta etxe bakoitzeko kide kopurua murriztu egin da. Hala, familien % 30en kasuan, hau da 5.224 familiatan, pertsona bat bakarrik bizi da, eta 10 familiatik 6tan pertsona bat edo bi bizi dira. Zifra horiek 2013an zeudenekin alderatuz gero, une honetan pertsona bakarreko 1.269 etxe gehiago daudela ikusten dugu, hau da, % 32ko igoera. 2 pertsonako etxeak unitateek egonkorrago iraun dute, eta familia-etxeak % 16 egin dute behera.

Ondorioz, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsonen batez besteko kopurua etxebizitza bakoitzeko 2,5 pertsonatik 2,3 pertsonara murriztu da 10 urtetan.

Horrek guztiak inplikazio garrantzitsuak ditu etxebizitza-politikak diseinatzeko politika horren hainbat aldaeratan; izan ere, erabileraren intentsitatea txikiagoa denez, biztanle bakoitzeko etxebizitza gehiago behar dira. Birgaitzearen arloari dagokionez, etxebizitzak bakarrik bizi diren adinekoen beharretara egokitu behar dira, eta, aldi berean, adineko horien bizimodu autonomoa eta zaintza sustatzeko programak eta neurriak planteatu behar dira, haien ohiko bizikidetzaren eremutik urrun dagoen egoitza batera joan behar ez izateko.

Etxebizitza-parkea eta etxebizitza-merkatuko dinamikak

2013tik 2023ra, Basauriko etxebizitza-parkea % 2,7 handitu da eta egun 2013an baino 503 familia-etxebizitza gehiago ditu; 19.343 etxebizitza dira guztira 2023an. Etxebizitza-parkearen hazkunde horrek kontrastea egiten du azken urteetan izandako biztanleriaren beherakadarekin.

Etxebizitza-parkearen hazkunde apal hori Bilbo Handiko etxebizitza-parkearen hazkundearen (ehuneko 2 puntu azpitik) eta Bizkaiko eta Euskadiko etxebizitza-parkearen hazkundearen azpitik dago (ehuneko 3 puntu).

Bestalde, egoera horren datu positibo bat izan daiteke etxebizitza nagusiek leku handiagoa hartu dutela 2013arekin alderatuta. Hala, 10 etxebizitzatik 9 nagusiak dira eta nagusiak ez diren etxebizitzak % 9,9 dira.

Nagusiak ez diren etxebizitza horien artean daude hutsik dauden etxebizitzak. Hala ere, ad hoc azterketa bat egin beharko da etxebizitza horien eragin eraginkorra eta ezaugarriak (egoera eta birgaitze-beharrak) ezagutzeko.

Hurbilketa soil gisa, esan daiteke gaur egun OHZren % 50eko errenergia 600 etxebizitza ingururi aplikatzen ari zaiela, hau da, parke osoaren % 3,1 ingururi. Etxebizitza horietan ez dago erroldatutako pertsonarik, eta titularrek ez dute alegatu udal-ordenantzak desokupazio hori justifikatzeko arrazoitzat onartzen dituen salbuespenetako bat ere.

Etxebizitzaren salerosketa-prezioak

Etxebizitzaren prezioari lotutako datu estatistiko ofizialak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezinaren Salerosketen Estatistikan oinarritzen dira. Batez besteko prezioa hiru hilean behin kalkulatu da, hiruhileko bakoitzean egindako salerosketen arabera. Hala, Basaurin hiru hilean behin etxebizitzaren salerosketa-bolumen handirik ez dagoen arren, eskura dauden datuek aukera ematen dute azken urteetako prezioen goranzko joera aztertzeko.

Ilde horretan, Basaurirako egindako Diagnostikoan egiaztatzen da eskari endogenoaren prezioa, bai eta Bilbo eta inguruko udalerrien hurbiltasuna ere, prezio gehigarria dela Basauriko etxebizitzaren merkatuan, garraio publikoak udalerriarekin duen komunikazio bikainaren ondorioz. Ilde horretan, Bilboko salerosketen metro koadroko batez besteko prezioa metro karratuko 3.200 eurotik gorakoa da, Basaurikoa baino 700 euro gehiago, eta hori erakargarria da Bilbo Handiko pertsona eta familientzat. Hori, hain zuzen ere, Basaurin erroldatuta ez dauden pertsonak eta familiek Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaeretan islatzen da.

Alokairuen prezioa

Basauriko alokairuko etxebizitzaren parkean 1.888 etxebizitza daude, eta etxebizitza-parke osoaren % 10,8 dira. Basauriko etxebizitza-parkearen pisua Bilbo Handikoa baino txikiagoa da (% 12,5).

Alokairuko etxebizitza-parkearen dimentsioa % 38,1 handitu da 2001etik. Horrek esan nahi du alokairuko 521 etxebizitza gehiago daudela. Eskariaren presioaren ondorioz, familia askok aukera horren alde egin behar izan dute. Hala ere, Basauriko alokairuko etxebizitzaren parkea ez da bere inguruko udalerrietan bezainbeste handitu: alokairu-erregimeneko etxebizitzaren kopurua % 51,8 handitu da aldi horretan bertan Bilbo Handian.

- Funtsezko arazoetako bat da alokairuko etxebizitzaren eskaintza eskasa dela eta ezin zaiola eskaintza guztiari erantzun. Egoera hori inguruko udalerrietan ere gertatzen da. Merkatuko tentsio-egoeraren faktorerik agerikoenetako bat da hori eta badirudi etorkizunean alokairuen prezioa igo egingo dela neurri zuzentzailerik hartzen ez bada.
- Basaurin indarrean dauden erregistratutako alokairu-kontratuen batez besteko errenta (erregistratutako kontratu guztiena, kontratua sinatu den urtea edozein izanik ere) 688 eurokoa zen 2024ko hirugarren hiruhilekoan. Horrek esan nahi du batez besteko errentaren maila Bilbokoa (800 euroko kota gainditzen du) baino askoz ere baxuagoa dela eta Bilbo Handiko gainerako udalerrien antzekoa.
- Hori guztia dela eta, Basauriko etxebizitza-merkatuan eta batez ere alokairuen merkatuan tentsio handia dago. Hala erakusten du Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren azken txostenak:
 - Txosten horretan ikus daitekeen moduan, alokairuaren prezioa asko handitu da azken urteetan, eta % 15etik gorako hazkundera erregistratu da 2018 eta 2023 artean. Hala ere, hazkunde-tasa hori ez da nahikoa tentsio handiko eremu gisa tipifikatzeko, ez baitu 2018-2023 aldi horretako KPIa gehi ehuneko hiru puntuko kota gainditzen.
 - Aldiz, **familien ahalegin ekonomikoarekin lotutako irizpidea da Basauri tentsio handiko udalerri izendatzeko irizpide erabakigarriena, etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa % 30etik gorakoa baita, inguruko beste udalerri batzuetan gertatzen den moduan**, besteak beste, Bilbon, Erandion, Portugaleten, Santurtzin eta Sestaon. Adierazi dugun moduan, gainera, adierazle hori osatzeko udalerriko familia guztien batez besteko errenta erabilgarria hartzen da kontuan, ez soilik alokairuan bizi diren eta normalean batezbestekoa baino diru-sarreraren maila baxuagoa duten pertsonena eta familiena. Hortaz, alokairuan bizi diren familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoa % 40tik gorakoa izango da.

Gainera, alokairuaren prezioen konfigurazio horretan, 2 elementuk eragina izan dezakete kontrolik gabeko gorakadan: edukitzaile handiek kudeatutako etxebizitzek eta azken urteetan alokatu gabe egon direnek, batez ere egun hutsik egon daitezkeenek.

EDUKITZAILE HANDIAK

Basauriko udalerrian 19.343 etxebizitza daude eta horietatik 118 etxebizitza bizitegi-erabilerako 5 higiezin edo gehiago dituzten jabeenak dira. Alokairu-parkearekin alderatuz gero (1.888 etxebizitza), parke horren % 6,2 dira.

Higiezinaren atari nagusietan erregistratutako alokairu-eskaintzari dagokionez, alokairuko etxebizitza bakarra dago eskaintzan, memoria hau idazteko unean.

Beraz, zehaztu daiteke operadore pribatuek kudeatutako etxebizitza horiek eskaintzaren kopuru garrantzitsu bat direla, bai gaur egungo alokairu-parkearekin alderatuta, bai, bereziki, higiezinaren atarietan agertzen den errentamendu-etxebizitzaren eskaintzarekin alderatuta. Une honetan, eskaintza hori ia ez dago Basaurin.

Horregatik, alokairuko etxebizitzaren eskaintzarik ez dagoenez, udalerriko edukitzaile handiek eragin adierazgarria izan dezakete etorkizuneko alokairu-kontratuetako prezioen konfigurazioan.

Egoera horren aurrean, beharrezkoa da Basauriko tentsio handiko merkatu-eremuko edukitzaile handien definizio zehatza egitea, edukitzaile handiek eskaintzan jarritako etxebizitzak 12/2023 legean aurreikusitako aginduetara egokitzeko eta, hala, alokairuaren prezioak kontrolatzeko, erreferentziazko prezioen indize-sistemaren bitartez. Halaber, egoera ekonomiko zaurgarrian dauden maizterrak babesteko gainerako neurriak ere aplikagarriak izango dira.

Hortaz, proposamena da 12/2023 Legearen 3.k artikulua ahalbideratzen duen definizio zehatza hau izatea Basauriko tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren eremuarentzat:

“Basauriko bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren barruan, edukitzaile handitzat hartuko dira bizitegi-erabilerako hiriko bost higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisikoak edo juridikoak, edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako gainazal eraikia dutenak, garajeak eta trastelekuak kontuan hartu gabe, eta administrazio publikoen, horien erakunde instrumentalen edo horiek gehiengoz parte hartzen duten sozietateen jabetzako etxebizitzak kontuan hartu gabe”.

Aurrekoarekin bat etorriz, edukitzaile handiak alokatzaileak diren kontratuen kasuan, espedientearen ebazpenean honakoa ager dadin eskatzen da: Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 19. artikuluan, lehenengo amaierako xedapenean, bosgarren amaierako xedapenean eta seigarren amaierako xedapenean ezarritako zehaztapenak aplikatuko direla. Era berean, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren indarraldian zehar aplikagarriak izan daitezkeen beste xedapen batzuk ere aplikatuko dira.

Gainera, Basauriko udal-mugartearen tentsio handiko eremuari aplika dakioken erreferentziazko prezioen indize-sistematik ez badago indarrean, edukitzaile handiei HElen 17.6 artikulua aplikatu ahal izatea eskatuko da, 12/2023 Legean ondorioztatzen baita agindu horrek tentsio handiko eremuentzako erregimen juridiko orokorra ezartzen duela eta HElen 17.7 artikulua aurreikusitako agindu berezitik ez duela baztertzen.

Horrela, prezioen indizearen sistema indarrean ez badago, edukitzaile handiek sinatutako kontratu berriek gutxienez HElen 17.6 artikuluan ezarritakoa errespetatu beharko dute, azken 5 urteetan alokairu-kontratua izan duten etxebizitzetarako dagokienez.

Erreferentziazko prezioen indizeen sistema indarrean jartzen den unerako, edukitzaile handiek aplikatu egin beharko dute, eta 17.6 artikulua arabera kalkulaturako errentak ezin izango du, inola ere, indizeen sistema aplikatzearen ondoriozkoa gainditu, eta alderantziz.

5 URTEZ ALOKATU GABE DARAMATEN ETXEBIZITZAK

Azken 5 urtetan alokatu gabe egon diren etxebizitza berrien artean etxebizitza-multzo nagusia da egun hutsik dauden edo gutxi erabiltzen diren etxebizitzak.

Azterketa espezifiko baten arabera dimentsionaturako jenderik gabeko edo gutxiegia erabilitako etxebizitzak kolektiborik ez badago ere, abiapuntua da 600 etxebizitza ingururi OHZren errekargua aplikatzen ari zaiela. Horrek esan nahi du udalerriko alokairu-merkatuari dagokionez ehuneko esanguratsua dela (% 32), eta 2.3 aldiz gainditzen duela Basauriko etxebizitza-parkea, Bizigune eta ASAP programei atxikita dagoena.

Alokairu-merkatuaren bitartekaritzaarako programek, esaterako Bizigunek, aukera ematen dute etxebizitza horien zati bat alokairu eskuragarria bideratzeko. Alabaina, boluntarioki atxikitzeko programak direnez, neurri gehigarriak ezarri behar dira alokairuen prezioa kontrolatzeko errentatzaileentzat, prezioekin gehiago espekulatzea ekiditeko.

Hori dela eta, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuan kokatuta dauden eta izendapena indarrean sartu **aurreko bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten** etxebizitzaren alokairu-kontratueta alokairua mugatzeko eskatzen dugu, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. atalean aurreikusten den moduan; modu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako alokairuak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikagarria den gehieneko prezioa.

Adierazle sozioekonomikoak

EAE osoan bezala, egoera sozioekonomikoak hobera egin du Basaurin azken urteotan, lan-merkatuari lotutako adierazleei erreparatzen badiegu. Hala, Basauriko langabezia-tasa nabarmen murriztu da azken urteetan, Lanbidek erregistratutako langabeziari buruz emandako datuen arabera, joan den hamarkadaren hasieran % 20tik gorako langabezia-maila izatetik 2024an % 12 izatera.

Edonola ere, Eustaten datuen arabera, Basauriko langabezia-tasa % 10etik gorakoa dela baieztatzen da (% 10,5), hau da, Euskadi osokoa baino 2 puntu handiagoa, eta Bilbo Handikoa baino 1,2 puntu handiagoa.

Hala ere, tentsio-eremu izendatzeko interes handiagokoa da familien errenta erabilgarriari lotutako adierazlea. Gainera, Basauriren kasuan, garrantzitsua da ahalegin ekonomikoaren adierazlea kalkulatzeko. Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren azken txostenaren arabera, Basauri Euskadiko tentsio handiko udalerrietako bat da, etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa % 30etik gorakoa baita. Horretarako, Basauriko familien batez besteko errentaz zatitu behar dira alokairuaren batez besteko errenta eta familiako hornikuntza-gastuak. Bilboko metropoli-eremuko udalerri askotan ere hori gertatu da.

Familia guztien batez besteko errenta erabilgarria 34.724 eurokoa zen 2022an. Errenta hori Bilbo Handiko batez besteko errentaren (40 mila eurotik gora) eta Basauri inguruko udalerrien batez besteko errentaren (40 mila eurotik gora) oso azpitik dago.

Errenta baxuago hori Atzeraldi Handiaren ondoren etorri zen (2008 inguruan), Basauriko familien batez besteko errenta lurraldeko gainerako eremuetan baino intentsitate handiagoarekin murriztu baitzen. Hortaz, lehen etxebizitza eskuratu nahi duten edo nahi izan duten pertsonak (normalean gazteek) errenta txikiagoa izan dute erabilgarri geroz eta etxebizitza garestiagoa ordaintzeko, bai alokairuan, bai jabetzan.

Ondorioz, **Basauriko etxebizitza-merkatuaren tentsio-egoera lotuta dago hein handi batean udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren beherakadarekin. Hori dela eta, familia askok alokairuaren alde egin dute erosi beharrean.** Are gehiago, adierazi dugun moduan, alokairu-erregimenean bizi diren familien errenta erabilgarria udalerriko familien batez besteko errenta baino baxuagoa izaten da normalean.

Horrez gain, **etxebizitza bat eskuratu nahi duten eta Bilbon bizi diren pertsonen etxebizitza-eskariaren presioak eragin negatiboa izan du inguruko udalerrietan, Basauriko etxebizitzaren prezioaren igoera eragin baitu.** Udalerria hiriburutik gertu dagoenez, bizikidetza-unitate asko Basauri bezalako udalerrietara joaten dira, etxebizitzaren batez besteko prezioa baxuagoa delako eta garraio publikoarekin edo autoarekin erraz hel daitekeelako hiriburura.

Etxebizitza-premiak eta -eskaria

Etxebizitza eskuragarriaren eskaria osatzen duen kolektibo nagusia gazteena da, bizi diren familiako etxebizitzatik kanpo etxe propioa sortzeko lehen etxebizitza eskuratu nahi dutenena (emantzipazioa).

Kolektibo horren dimentsioa behar bezala eskuratzeko, diagnostikoan Erroldaren azterketa xehea egin da. Horren bitartez ondorioztatu da 18 eta 34 urte bitarteko biztanleria 6.709 pertsona izatera igaro dela eta Basaurin erroldatutako herritar guztien % 16,5 dela.

Guztira 18 eta 34 urte bitarteko 2.407 gazte daude Basaurin emantzipatuta eta erroldatuta, eta, hortaz, emantzipazio-tasa % 35,9koa da 2025ean udalerrian erroldatuta dagoen biztanleria gaztearen artean. Euskadiko batez besteko emantzipazio-tasa baino altuagoa da. Izan ere, Euskadiko emantzipazio-tasa % 31koa zen 2024an.

29 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio-tasa % 61,9an dago. Aldiz, 29 urtetik beherako adin-estratuetan tasa hori nabarmen murrizten da; zehazki, % 32,8 da 24-29 urte bitartekoen artean eta % 14,6 24 urtetik beherakoetan.

Kalkulu horren arabera, beraz, 18 eta 34 urte bitarteko 4.302 pertsona ez daude emantzipatuta eta gurasoekin bizitzen jarraitzen dute. Eskaera efektiboari dagokionez –23 urtetik gorakoena dela esan dezakegu, lan-merkatuan gehiago sartzen direlako– 2.227 pertsonak osatzen dute kolektiboa. Talde hori da Gaztelagun eta Emantzipa emantzipazio-laguntzen programen hartzailea, bai eta babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak lehentasunez esleitzeko prozeduren hartzailea ere.

Etxebizitza babestuaren eskaerari dagokionez, nabarmen handia da Basaurin. Biztanle kopuruaren arabera intzidentziari dagokionez, Basauriko babestutako etxebizitzaren eskariaren intzidentzia 9,2 eskaerakoa da 100 biztanleko. Horrek esan nahi du intzidentzia oso altua dela, Euskadin (4,5 eskaera 100 biztanleko) eta Bizkaian (4,7 eskaera 100 biztanleko) erregistratutakoaren bikoitza.

2025eko bigarren hiruhilekoan, 3.731 bizikidetza-unitate zeuden Etxebiden izena emanda, udalerrian erroldatutako pertsona eta familiak nahiz erroldatu gabeak aintzat hartuta. Erroldatutako pertsonen eta familien eskaerak dira eskaera guztien % 58,5, hau da, 2.181 eskaera guztira. Erroldatuta ez dauden pertsonenak eta familienak dira eskaeren beste % 41,5, hau da, 1.550 eskaera.

Halaber, nabarmena da Basauritik kanpoko pertsonen eta familien eskaria, bai erosteari, bai bereziki alokairuan hartzeari dagokionez. Hori guztia bat dator inguruko udalerriek Basaurin eragin dute presioarekin, batez ere, Bilbok.

Illo horretan, ezaugarriak garrantzitsuenetako bat alokairu-eskaria da; izan ere, alokairu libreko merkatuan emantzipatuta dauden eta etxebizitza babestu bat merkeago eskuratu ahal izateko izena ematen duten pertsonak eta familiak dira gehienak, bai eta Etxebiden izena ematea eskatzen duten alokairu-laguntzak eskuratu ahal izateko ere.

Alokairu eskaera mota hori indarrez hazi da. 1.200 eskaera berri baino gehiago izan dira 2 urtean, hortaz, % 43 handitu da eskaera kopurua 2023 hasieran inskribatuta zeuden eskaerekin alderatuta.

- Gainera, babestutako alokairuaren eskaria da nagusi. Etxebiden inskribatuta dauden Basauriko 10 etxebizitza-eskaeratik 8k alokairuaren alde egin du, hein handi batean, egoera ekonomiko okerragoaren ondorioz.
- Adierazi dugun moduan, babestutako etxebizitzaren eskaera egin duten pertsona eta familia gehienak alokairu librean bizi dira dagoeneko. Diru-sarrera maila oso murrizta duten pertsonak eta familiak dira, etxebizitza ordaintzeko gehiegizko ahalegina egin behar dute; beren diru-sarreraren mailaren % 30 baino handiagoa da.

Etxebizitza babestua eskatzen duten pertsona eta familia horien batez besteko diru-sarrera maila txikia da epe labur eta, gutxienez, ertainean etxebizitza babestuaren eskatzaile izaten jarraitzeko duten egiturazko ezaugarri garrantzitsuenetako bat. Hala, Basaurin babestutako etxebizitza eskatu duten bizikidetza-unitate guztiak erreferentziazat hartuz gero, haien urteko batez besteko diru-sarreraren maila ez da 16 mila eurora iristen (15.872 euro), hein handi batean, babestutako alokairuko etxebizitzaren eskaera egin dutenen diru-sarrera maila baxuen ondorioz, 13.000 euro ingurukoak baitira batez beste.

Hori horrela, bi kolektiboetako diru-sarrerak baxuak diren arren, alokairuko etxebizitza eskatzen duten familien eta erosteko etxebizitza eskatzen dutenen arteko errentaren aldea handia da, hain zuzen ere, batez beste 10.000 eurotik gorakoa da alde hori, babestutako alokairuko etxebizitza eskatzen dutenen kalterako.

Eskaeren ezaugarriei eta profilari dagokionez, eskaeren titularren artean emakumeen ehunekoa handiagoa da (% 41) gizonena baino (% 34,1), eta, halaber, eskaeren erdia baino gehiago (% 58,3) pertsona batez osatutako bizikidetza-unitateek egina da. Era berean, garrantzitsua da gazteenei lotutako eskariaren garrantzia; izan ere, 1.001 eskaera gazteenak dira, horietatik 532 Basaurin erroldatuta dauden gazteenak, eta 469 erroldatuta ez dauden gazteenak.

Etxebizitza-politika publikoen erantzuna

Diagnostikoaren ondorioetan azpimarratu dugun moduan, Basauriko Udala eta Eusko Jaurlaritza politikak eta programak ezartzen ari dira duela urte batzuetatik adierazpen hori indartzeko eta modu paraleloan osatzeko.

Neurri-multzoaren zutabea da etxebizitza babestua sustatzea eta duela bi hamarkadatik EAEn etxebizitza babestuen parke iraunkor bat eduki ahal izatea, 2003an indarrean jarri zen kalifikazio iraunkorrari esker. Hala, orain arte babestutako 1.508 etxebizitza babestu sustatu dira Basaurin. Guztira 601ek behin betiko kalifikazioa dute eta horietatik 93 soilik dira alokairukoak.

Gainera, alokairu-merkatuan esku hartzen da, neurri handi batean prestazio- eta laguntza-tresnen bidez, errentarien ehuneko handi bati laguntzeko eta merkatu libreko etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegina murrizteko.

Zehatzago, bizitegi-bazterkeria arriskuan dauden bizikidetza-unitateei etxebizitza ordaintzen laguntzeko prestazioen artean adierazgarriak dira DSBEri lotutako EPE, EPO eta larrialdietarako dirulaguntzak. Dirulaguntza horien guztien bitartez Basauriko 500 bizikidetza-unitate baino gehiagori laguntzen zaie. Horrek agerian uzten du alokairuan bizi diren pertsona eta familia askoren egoera txarra dela. Halaber, gehiago dira egoera horretan dauden emakumeak gizonak baino, emakumeek lan-prekarietate handiagoa pairatzen baitute lan-merkatuan.

Beraz, Euskadiko gainerako lekuetan bezala, alokairua ordaintzen laguntzeko prestazioen eta dirulaguntzen sistemak estaldura nabarmena du etxebizitza ordaintzeko zailtasunik handienak dituzten pertsona eta familientzat, bereziki, alokairuaren kasuan. Hala, bizitegi-bazterketako egoerak emakumeen artean ugariagoak direla ikus daiteke.

- Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren kasuan, 135 pertsonak jasotzen dute dirulaguntza. Espediente horien erdia baino gehiago emakumeenak dira, zehazki 79 espediente, eta 56 gizonenak.
- Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentarekin (DSBE) lotutako Etxebizitzarako Prestazio Osagarriari dagokionez, hileroko prestazioa da eta alokairua ordaintzeko beharrei erantzutea du xede. 2025eko martxoan 189 pertsona onuradun izan ziren, horietatik 77 gizonezkoak eta 112 emakumezkoak.

Horrez gain, Larrialdietarako Dirulaguntzen kasuan (300 euro hilean), 2023ko datuen arabera, 135 dirulaguntza eman dira alokairua ordaintzeko. Hipoteka ordaintzeko Larrialdietarako Dirulaguntzen kasuan, 97 bizikidetza-unitate izan dira onuradunak.

Gainera, etxebizitzarekin zuzenean lotuta dauden beste gastu batzuk ordaintzeko dirulaguntzak ere badaude, hala nola energiarekin lotutakoak (elektrizitatea eta gasa) eta mantentze-lanetakoak (komunitatea, telefonoa, etxeko aseguruak, etab.).

Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboaren kasuan, 581 eskaera izan dira eta horietatik 443 aitortu dira. Prestazio horren barruan, laster Etxebizitzarako Prestazio Osagarria alokairurako laguntza bakarra izango da etxebizitza behar handiena duten kolektiboentzat.

Azkenik, **etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek (adibidez, Bizigune eta ASAP) aukera ematen dute etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko, aldi batez.** Egun, Basauriko 52 etxebizitza daude ASAP programan eta 207 etxebizitza Bizigune programan. Horietatik 193 okupatuta edo esleituta daude dagoeneko. Ildo horretan, ASAP programak Basaurin duen garrantzia azpimarratu behar da, EAEko beste udalerririk batzuetan ibilbide askoz laburragoa duen programa baita.

3.- TENTSIO-EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazten den moduan (memoria honekin batera jasotzen den Diagnostikoan ageri diren datuen azterketek berretsi dute edukia), Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako Tentsio Handiko Merkatu Eremu izendatzeko kasuetako bat betetzen du Basaurik.

Zehazki, Basaurik alokairuko etxebizitza ordaintzeko behar den ahaleginaren % 30eko kota gainditzen du; izan ere, % 30,8ra iristen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako azken txostenaren arabera, non EAEko tentsio-eremuak identifikatzen diren.

Hori guztia dela eta, eta Basaurin izaten ari den alokairuen prezioen gorakada eta etxebizitza ordaintzeko gehiegizko esfortzu ekonomikoan duen eragina kontrolatzeko, ezinbestekoa da tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren eremu izendatzeko Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusten diren xedapenak aplikatzea.

Hala, uste dugu Basauri bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio-eremu gisa kalifikatzeko legez eskatzen diren baldintzak betetzen direla. Dena den, datozen 3 urteetan etxebizitza eskuragarriaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekak zuzentzeko edo arintzeko ekintzak egin beharko dira, desoreka horiek biztanleei eragiten baitiete.

4.- PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENAREN EGUTEGIA

12/23 Legeak 18. artikuluko 4. paragrafoan ezartzen duen bezala, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak plan espezifikoa idatzi behar du. Plan horretan, tentsio-eremu izendatzean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.

Eusko Jaurlaritzak tentsio-eremu izendatzeko prestatu duen protokoloari jarraituz, eta 3 urterako **neurri-plan espezifikoa** ezartzeak administrazioen arteko koordinazioa eskatzen duenez etxebizitzak planifikatu, programatu eta kudeatzeko, 4 ardatz estrategikotan egituraturako plana planteatzen dugu:

- 1. ARDATZA-** ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
- 2. ARDATZA.-** ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA
- 3. ARDATZA-** PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKATURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA
- 4. ARDATZA-** ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA

1. ARDATZA. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIAREN SUSTAPENA

Neurrien planak Basaurin babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzearekin lotutako jarduketa batzuk aurkezten ditu, 2026tik 2029ra bitartean hasteko.

Basauriko etxebizitza babestuaren eskaerari erantzun nahi zaio hirigintza-jarduketa estrategikoen bidez, babestutako alokairua eta hiri-berroneratzea lehenetsiz, erakunde publiko eta pribatuen arteko koordinazio argiarekin, aurreikusitako epeetan egikaritzea bermatzeko.

Sustapenak hainbat erakundek bultzatzen dituzte, besteak beste, Basauriko Udalak, Eusko Jaurlaritzak, SEPEsek eta sustatzaile pribatuek. Proiektu gehienak kudeaketa-fasean edo onartutako plan bereziekin daude, nahiz eta batzuek izapide gehigarriak behar dituzten, hala nola desjabetzeak edo hirigintza-aldaketak, egikaritzea 2026-2029 alditik haratago zabal dezaketenak.

Horrela, eta neurrien planean zehazten den bezala, 2026-2029 aldian, bizitegi-merkatuko tentsio-eremua indarrean egon litekeen ekitaldiekin bat etorriz, 362 etxebizitza (horietatik % 73 babes publikokoak) eta 42 zuzkidura-bizitoki egiten hastea aurreikusten da.

Alokairura bideratutako ehunekoa, Eusko Jaurlaritzarekin Azbarrengo eremuan koordinatutako jardunaren eta zuzkidura-bizitokiaren sustapenaren bidez, aldi horretako etxebizitza-eskaintza osoaren % 46 izango da gutxienez.

2029tik aurrera, eta Udalaren egungo plangintzaren barruan, 1.072 etxebizitza gehiago hastea aurreikusten duten hainbat eremu kudeatzen jarraituko da. Hori horrela, babes publikoko etxebizitzaren eskaintzak aurreikusitako etxebizitza guztiekiko duen pisua % 73ra arte igoko da, eta horri San Faustoko 20 zuzkidura-bizitokiak gehitu behar zaizkio.

Eusko Jaurlaritzarekin Azbarren eremuan eta Etxebizitza Ministerioarekin (SEPES) La Basconian koordinatutako jardunaren bidez alokairura bideratutako ehunekoari aipatutako zuzkidura-bizitokiak gehitzen badizkiogu, etxebizitza-eskaintza osoaren % 53 bideratuko da alokairura.

Eremu nagusien artean, honako hauek nabarmentzen dira:

NEURRIEN PLANAREN INDARRALDIAREN BARRUAN (2026-2029) HASTEA AURREIKUSTEN DIREN SUSTAPENAK

Azbarren (AR 01)

Euskotren trenbidearen ondoan eta Sarratu auzotik gertu dagoen eremu honetan **babes publikoko 416 etxebizitza eta 24 zuzkidura-bizitoki** eraikitzea aurreikusten da, guztiak alokairu babestura bideratuta. Garapena bi egikaritze-unitatetan banatzen da (34.1 EU eta 34.2 EU), lehendik dauden eraikinetakoei ostatu ematea eta eraikinak eraitea errazteko. Udalak hirigintza-aprobetxamenduaren zati bat eta lurzatiak laga ditu sustapena errazteko.

Lehenengo fasea 2026-2029 aldirako ezarri da, eta 242 etxebizitza biltzen ditu. Horietatik 146 Eusko Jaurlaritzak sustatuko ditu, eta, gainera, 24 zuzkidura-bizitokitarako lurzorua ere azken honi dagokio.

San Fausto - Pozokoetxe - Bidebieta (AR 02)

2026-2029 Planaren indarraldirako, babes publikoko 18 etxebizitza (18 LPE) eta 18 etxebizitza libre garatzea aurreikusten da.

20 zuzkidura-bizitokiaren sustapena Eusko Jaurlaritzarekin egindako hitzarmen-proposamen baten mende dago, baina desjabetze-prozesuen ondorioz, planaren epetik harago ere has daitezke.

San Migel Mendebaldea (AR 03)

Planaren epealdian zehar, Eusko Jaurlaritzak garatu beharreko 18 zuzkidura-bizitokiren sustapenari ekitea aurreikusten da.

NEURRIEN PLANAREN INDARRALDITIK (2026-2029) AURRERA HASIKO DIREN SUSTAPENAK

La Basconia Ipar-ekialdea (AOR 05)

Gaur egun industria-erabilera gisa kalifikatuta dagoen eremu hori bizitegi-erabilera eta erabilera mistoan banatzen da. Bizitegi-eremuan **392 etxebizitza** aurreikusi dira, **alokairu eskuragarrikoak**, Etxebizitza Ministerioaren Alokairu Eskuragarriko Etxebizitza Planaren pean.

Garapena SEPESen esku dago, Udalarekin lankidetzan arituko den eta urbanizazioa desjabetze bidez gauzatuko duen erakunde publikoa. Izapideak aurreratuta dauden arren, lurzatiak 2026-2029 aldian ez direla erabilgarri egongo kalkulatzeko da, egikaritzearen konplexutasuna dela eta.

La Basconia Hego-ekialdea (AOR 02)

Arcelorren instalazioak hartzen dituen eremu honek industria-erabilera du nagusiki. 182 etxebizitza garatzea (110 libre, babes sozialeko 39 eta 33 tasatu) eta zuzkidura-bizitokiak txertatzea aurreikusten da. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren izapidetzea Arcelor Mittalen esku dago, eta uste da ez dela planaren epearen barruan amaituko.

Jarduketa integratuak (AI)

- **AI 02:** Kareaga Goikoa kalean dago eta 60 etxebizitza egitea aurreikusten da, 24 babes sozialeko etxebizitza. Laster hasiko dira eraikitzen. Beraz, planaren indarraldiaren barruan hastea aurreikusten den jarduketa integratu bakarra da.
- **AI 01:** (etena) Kareaga Goikoa-Bizkotxalde: Etxebizitza tasatuen aurreikuspena 94 etxebizitzatara zabaldu da (46 libreak, 19 sozialak eta 29 babestuak), bideragarritasun ekonomikoa hobetzeko, eta eraikuntzaren ezarpena berrantolatu da.
- **AI 02:** Kareaga Goikoa kalean dago, eta 60 etxebizitza egitea aurreikusten da. Horietatik 24 etxebizitza sozialak izango dira, eta laster hasiko dira eraikitzen.
- **AI 03:** Hiri egitura osatzeko egikaritze unitateak biltzen ditu, aurreikusitako 8 etxebizitza sozialekin eta 2024an onartutako Plan Bereziarekin.
- **AI 07:** 20 EURI dagokio. Guztira 32 etxebizitza izango dira, horietatik 16 etxebizitza sozialak.

Alokairu-merkatuan **bitartekaritza-programak sustatzeko** 1.2 Estrategiaren barruan sartutako ekintzei dagokienez, lehendik dauden etxebizitzak alokairu eskuragarri mobilizatzeko hainbat ekintza sartzen dira. Horien helburu komuna etxebizitza nagusia sustatzea eta bigarren etxebizitza, jenderik gabeko etxebizitza edo etxebizitza turistikoa murriztea da. Horretarako, neurri hauek nabarmentzen dira:

- **Etxebizitza hutsei buruzko azterketa bat egitea etxebizitza hutsen erregistroa abian jarri ahal izateko.** Beraz, Basauriko etxebizitzen parke osoaren erabilera mailari eta zehazki udalerriko etxebizitza hutsen egoerari buruzko azterketa egitea planteatzen da, halako etxebizitza moten eta tipologia ugarien intzidentzia eraginkorra zein etxebizitza hutsen ezaugarriak aztertzeke.
- **Bizigune eta ASAP programak bultzatzea** eta dibulgazioaren bidez etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa horiek estimulatzea Horrekin lotuta, azpimarratu behar da bi programak sartu samar daudela Basaurin. Hortaz, programek estaldura-maila berean edo maila handixeagoan jarraituko balute, emaitza ona izango litzateke berdin-berdin. Era berean, Eusko Jaurlaritza programa horietako batzuk egokitzeko eta hobetzeko prozesuan dago, eta programa horiek eraginkorrak eta egokiak izan beharko lukete tentsio-eremu izendatutako tokietan.
- **Etxebizitza pribatuen mobilizazioa eta alokairu sozialaren sustapena sustatzeko zerga-neurriak mantentzea, eta behar izanez gero, indartzea.** Basaurik hainbat zerga-neurri ditu dagoeneko udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzen laguntzeko. Neurri horiek Biziguneren eta ASAP programaren parte diren etxebizitzentzako % 50eko pizgarria eta erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzentzako gainkargua uztartzen dituzte. Horrekin lotuta, Planaren esparruan, Basauriko Udalak duela urte batzuk ezarritako neurri fiskalak mantentzea eta, hala badagokio, indartzea planteatzen du (OHZren bidez), baita Bizigune Programaren edo zuzkidura-bizitegien esparruan etxebizitzak alokairu-merkatura bideratzeko beste neurri mota batzuk ere. Zehazki, OHZren hobaria zergaren kuota likidoaren % 100era igotzeko aukera aztertzea planteatzen ari da, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programetan parte hartzen duten etxebizitzetarako.
- **Lokalak etxebizitza bihurtzea.** 2021az geroztik, behe solairuko lokalen eta beste batzuen erabilera aldatzeko jarduerak arautzen dituen ordenantza bat du Basaurik, lokal horiek bizitoki-eremu kontsolidatuetan daudenean. Orain arte, merkataritza-lokalen erabilera aldatu eta etxebizitza-erabilera lortzeko 113 baimen eman dira. Horrekin lotuta, asmoa da ordenantzaaren irismena eta eraginkortasuna aztertzea eta, beharrezkoa izanez gero, aldatzea, lokalak etxebizitza bihurtzeko inpaktua are gehiago handitzeko, Eusko Jaurlaritzak Bizigarritasunari buruzko Dekretuan txertatutako aldaketekin bat etorritik.

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

Aldez aurretik, zenbait **ekintza** aplikatzea planteatzen da, **turismo-ostatu**en **hazkundera kontrolatzeko eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera sustatzeko**, nahiz eta Basauri tradizio turistikoa duen udalerria ez izan. Hala eta guztiz ere, Basauri oso komunikazio arina du Bilborekin eta, are, Bizkaiko kostaldeko beste udalerri turistikoa batzuekin. Gainera, Loiuako aireportutik nahiko gertu dago. Horrenbestez, Basauri erakargarri samarra izan daiteke ostatuari dagokion gastuan arrazoizko prezioa bilatzen duten turistentzat.

Horrela, Plan honen esparruan, bizitegi-erabilerako etxebizitzak murrizten dituzten ostatu turistikoa horien presentzia monitorizatu nahi da, eta jabeekideen erkidegoei jakinarazteko eta informazioa emateko jardueraren bat egin nahi da, haiek instalatzea mugatu edo debekatu ahal izan dezaten, bai eta turismo-ostatu berriak irekitzea mugatu edo eragotziko duten HAPOko hirigintza-arau orokorren ordenantza eta/edo aldaketa bat egiteko aukera aztertu ere.

Hiria birgaitzeko eta berroneratzeko politikak sustatzeko eremu espezifikoan, zuzenean etxebizitza eskuragarriak sortzen ez badituzte ere, etxebizitza-parkea birgaitzen lagunduko duten neurriak eta ekintzak ezartzea funtsezko jarduketak dira bizigarritasun-baldintza egokiak lortzen laguntzeko.

Gainera, jarduketa horiek lotuta baldin badaude efizientzia energetikoaren arloko hobekuntzekin, aurrezki zuzenak lor daitezke hornikuntzei lotutako gastuak arintzeko eta, hala, bizikidetza-unitateen batez besteko errentaren kostu globala murrizteko. Hala, neurri espezifikoaren planean neurri hauek jasotzen dira:

- Dirulaguntza horien zabalkundera Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, irisgarritasunaren eta efizientzia energetikoaren arloan babestu daitezkeen jarduketetarako neurri finantzarioei buruzkoa.
- EIOZen eta OHZn sartutako hobari eta pizgarri fiskalak mantentzea, birgaitzea eta efizientzia energetikoa sustatzeko

Era berean, azpimarratu behar da Basauriko Udalak laguntza-lerro propioa duela, BIDEBlren bidez, udalerriko eraikin eta etxebizitzetan efizientzia energetikoa, irisgarritasuna eta birgaitzea sustatzeko. Horrelako laguntzak mantentzea planteatzen da, eta, hala badagokio, planaren helburuei lotutako laguntza berriak aztertzea, zer premia detektatzen diren udalerrian.

3. ARDATZA. PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEAK

EAEko etxebizitza-politikaren ezaugarri bereizgarrietako bat prestazio eta laguntzen baliabide zabala da, alokairu libreko merkatuan errentak ordaintzeko ahalegin ekonomiko handiegia egin behar duten dozenaka mila errentariren egoera arintzen laguntzen baitute.

Gauzak horrela, Basauri da egoera horren adibide bat; izan ere, tentsio-eremu gisa tipifikatzea ahalbidetzen duen adierazlea, hain zuzen ere, etxebizitza alokairuan ordaintzeko ahalegin ekonomikoari lotutakoa da, % 30eko kota gainditzen baitu.

Illo horretan, alokairuan bizi diren Basauriko pertsona eta familia askok jasotzen dute alokairuko errenta ordaintzen laguntzen dion prestazioren bat, zailtasun handienak dituzten pertsonen eta familiek lehentasuna izanik.

Nolanahi ere, **3. ARDATZEAN deskribatutako neurriak udalerrian garatzen diren laguntza komunitarioko gainerako ekintzen errefortzuak dira.** Hauek dira adierazgarrienak:

- Gazteen Emantzipaziorako Eusko Jaurlaritzaren Laguntzak: Gaztelagun eta Emantzipa.
- Eusko Jaurlaritzak gizarte-bazterkeria arriskuan dauden kolektiboentzako ematen dituen laguntzak, etxebizitza faltagatik: Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE).
- Etxebizitzarekin lotutako gastuak ordaintzeko udal-laguntzak: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak eta Alokairurako Laguntzak herritarrentzat oro har.
- Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak: alokairuaren prezioaren hazkundera mugatzeko eta errentariak babesteko neurriak.

Zehazki, Eusko Jaurlaritza programa horietako batzuk egokitzeko eta hobetzeko prozesuan dago, hala nola Gaztelagunen kasuan, eta emantzipazio-prozesuei laguntzeko neurri berriak ezartzen ari da, hala nola EAEko gazteei etxebizitza eskuratzeko kostuaren zati bat bermatzera bideratutako programak, bai erostea aukeratzen badute, bai alokairu-merkatuan sartzen saiatzen badira.

Beraz, Plana indarrean dagoen bitartean, Jaurlaritzako dirulaguntzen estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da urtero, Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bitartez, eta Basauriko Udalaren dirulaguntzekin duten osagarritasun-maila aztertzea.

4. ARDATZA. ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA

4. ARDATZAREN oinarritzko helburua planaren kudeaketa- eta jarraipen-prozesu koordinatu eta partekatua egitea da Basauriko sail eta eragile garrantzitsu guztien artean, bai eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin ere.

Hala, Plan hau inplementatzeko, tartean dauden erakunde guztiek batera eta modu koordinatuan lan egin behar dute. Era horretan, helburua da Basauriko Udala izatea prozesuaren burua, BIDEBlren laguntzarekin. Eta hala behar du planak dirauen hiru urteetan, bai eta jarraipena eta ebaluazioa egiten direnean ere.

Hori dela eta, 4. ARDATZAREN baitako ekintza nagusi gisa, Planaren jarraipen- eta koordinazio-batzorde bat sortu nahi da, Basauriko Udalak zein Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak parte har dezaten, baita barneko Pilotatze Talde batek ere. Pilotatze Taldearen kasuan, alkateak eta hirigintza-sailak parte hartzeaz gain, planeko neurri eta ekintza batzuez arduratzen diren gainerako sailek eta departamentuek ere hartu ahal izango dute parte, esaterako, Gizarte Zerbitzuek.

Aldi berean, 4. ardatz honetan ere oso garrantzitsua da herritarrari informazioa ematea. Arlo horretan, badira hainbat hamarkada BIDEBl sozietate publikoa jardunean aritu dela Basaurin, zerbitzuak eta esperientzia eskainiz. Basauriko Udalaren sozietate bat da, haren kapital osoa publikoa da, eta hirigintzako plangintzaren osotasuneko garapenaz eta exekuzioaz arduratzen da. BIDEBlk ibilbide egiaztatua du, Basauriko plangintza eta kudeaketa sustatzen aritu baita hirigintzan, etxebizitzaren sustapenean —babestua bereziki— eta hiri-berroneratzean laguntzeko.

Hala, Planaren esparruan, datozen hiru urteotan, Basauriko Udaleko arduradunekin koordinatuta, BIDEBlk aholkularitza- eta izapidetze-lanetan jarrai dezan planteatzen da, etxebizitzak birgaitu eta alokatzeko, eta dagozkion izapideak egiteko. Zehatz-mehatz, herritarrentzako informazio- eta orientazio-zerbitzuetan sakonduko du, plan honetako ekintza nagusiei lotuta.

- Programa eta laguntza guztiei buruzko informazioa ematea: birgaikuntza, alokairua ordaintzea (Gaztelagun, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa...) eta erostea (Emantzipa).
- Etxebizitzak lortzea, Biziguneren eta ASAPen esparruan alokatzeko.
- Etxebizitzari eta birgaikuntzari buruzko programak eta laguntzak ezagutzera ematea.

5.- ONDORIOAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, etxebizitzaren arazoaren lurralde-aniztasuna aitortzen du, eta etxebizitza arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko aukera aurreikusten du, biztanleentzako etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko legez gaitutako administrazioa Eusko Jaurlaritza da, eta haren baitako etxebizitza arloko sailak berariaz gaitutako prozedurak aukera ematen du udal-erakundeak berak has dezan izendapenaren eskaera. Horretarako, honakoak idatzi eta igorri behar ditu udalak: udalerriko eskaintzaren eta eskariaren egoeraren diagnostikoa; etxebizitza eskuragarrien eskaintzaren defizita zuzentzeko edo egoerari buelta emateko neurrien plan espezifikoak; eta eskaeraren jatorriari buruzko justifikazio-memoria.

Horretan oinarrituta, memoria honek, "Basauriko Etxebizitzaren Diagnostikoa eta Plana, tentsio-eremu izendatzeko" eta "Tentsio-eremu izendatzeko Basauriko Etxebizitza Plana" dokumentuekin batera, ongi justifikatzen du Basauri udalerria bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko beharra, **etxebizitza ordaintzeko ahaleginari lotutako irizpidea** betetzen dela egiaztatzen baitu, eta modu negatiboan eragiten baitie Basauriko udalerri osoan bizi diren biztanleei; bereziki, familia berriak osatu nahi dituzten pertsona eta bizikidetzak-unitateei.

Horrela, eta herri-administrazioek etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko neurri espezifikoak modu planifikatuan hartzen dituzten bitartean, 3 urteko hasierako epean (2026-2029), ezinbestekoa da prezioen goranzko bilakaera geldiaraziko duten tresnak izatea, batez ere alokairu-merkatu librean. Tresna horiek maiatzaren 24ko 12/2023 Legean daude aurreikusita, etxebizitzarako eskubideari buruzkoan.

Horregatik guztiagatik, eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Basauriko Udalak planteatutako eskaeraren aldeko ebazpena emateko eskatzen da, Basauriko udalerria bizitegi-merkatuko tentsio-eremu aitortzen duen aginduaren bidez, gutxienez honako erabaki hauek jasotzen dituen:

1. Basauri udalerria, oro har, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzea.
2. Eremu horretarako esleitzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitza-eskubidearen aldekoak, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatutako eremuetan aplikatzea aurreikusten dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak.

3. Edukitzaile handien adierazpen zehatza onartzea Basauriko tentsio handiko eremuarentzat, errentatzaile gisa dituzten alokairu-kontratuentzat, Hiri Errentamenduei buruzko 1994ko azaroaren 24ko 9/1994 Legearen 17.6 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, kontratu berri horiek azken 5 urteetan uneren batean alokatuta egon diren etxebizitzetan egiten direnean, eta araudi horretako 17.7 artikulua aplikatu daitekeen unera arte, erreferentziazko prezioen indize-sistema indarrean sartu delako Bizkaiko Lurralde Historikorako eta Basauri udalerrirako.
4. Basauriko bizitegi-merkatuko tentsio-eremuan kokatutako higiezin errentamendu-kontratu berriei Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 9/1994 Legearen 17.7 artikuluan aurreikusitakoa aplikatzea, baldin eta izendapena indarrean sartu eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez bada.
5. Izendapenean eta hura garatzeko egutegian ageri diren desorekak zuzentzeko proposatutako "Neurrien plan espezifikoa" onartzea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta, eta, batez ere, etxebizitza berriak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea alokairu eskuragarrian.